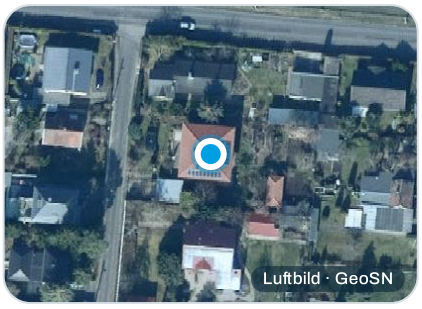
Ihre Erst-Einschätzung für

Scipiostraße 3
04316 Leipzig · *Mölkau*

Einfamilienhaus | 200 m² Wohnfläche | Erstellt am 19.10.2026



REALISTISCHE WERTSPANNE HEUTE

540.000 – 750.000 €

entspricht 2.700 – 3.750 €/m² bei 200 m²

vorsichtig — Markt-Mitte ≈ 640.000 € — optimal vermarktet

Warum eine Spanne und keine Zahl? Weil die Adresse nur die halbe Wahrheit kennt. Die Faktoren, die innerhalb dieser Spanne über ±210.000 € entscheiden, finden Sie auf Seite 2.

WORAUS SICH DIESE EINSCHÄTZUNG SPEIST

260 €/m²

Bodenrichtwert Ihrer Lage (Grundstücksanteil)

Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Stichtag 01.01.2026

3.200 €/m²

ø Kaufpreis Häuser in Mölkau — unter dem Leipzig-Schnitt von 3.300 €

Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Marktbericht 2026 · Stand Q2/2026

Dörflich geprägt

Ihr Straßenzug: Eigenheime an der Östlichen Rietzschke, Stadtgut-Landschaft — gefragt bei Familien, die Ruhe suchen.

Lage-Analyse Butterling

VON UNS VERKAUFT IN MÖLKAU

Alle 381 Referenzen ansehen →



✓ VERKAUFT

6,5-Zimmer-Haus

214 m² · Bj. 1948



✓ VERKAUFT

6-Zimmer-Haus

147 m² · Bj. 1928



✓ VERKAUFT

5-Zimmer-Haus

144 m² · Bj. 1995

IHRE MIKROLAGE IN MÖLKAU

Anbindung	RB113 stündlich zum Hauptbahnhof, Buslinien 72/73/79 — Tram 4 in Stötteritz erreichbar.
Grün & Freizeit	Landschaftspark am Stadtgut Mölkau mit 150 ha Ökolandbau — Naherholung direkt vor der Tür.
Nahversorgung	Nahversorger im Ort; breiteres Angebot in Stötteritz und im Paunsdorf-Center.
Bildung	Grundschule und Oberschule Mölkau sowie Kindergarten am Stadtgut — kurze Schulwege.

WARUM IHRE SPANNE 210.000 € BREIT IST

Diese fünf Faktoren kennt keine Datenbank und kein Online-Rechner — sie zeigen sich erst bei der Besichtigung:

Zustand & Modernisierungsstand Dach, Fassade, Bad, Elektrik — der größte Einzelhebel	**bis ±15 %**
Ausstattung & Details Böden, Küche, Kamin, Smart-Home	**bis ±8 %**
Grundriss & Nutzbarkeit 200 m² sind nicht gleich 200 m² — Zimmerzahl, Ausbaureserve	**bis ±7 %**
Grundstück, Garten, Ausrichtung Südgarten, Einsehbarkeit, Stellplätze, Garage	**bis ±8 %**
Energetik & Bausubstanz Heizung, Dämmung, Fenster, Energieausweis	**bis ±12 %**



Von der Spanne zur ehrlichen Zahl: 20 Minuten.

Ich schaue mir Ihr Haus persönlich an und sage Ihnen, wo genau in dieser Spanne es steht — und mit welcher Strategie Sie ans obere Ende kommen. Kostenlos, unverbindlich, ohne Verkaufsdruck.

Sven Butterling · 0341 989 859 00 · butterling-immobilien.de

Diese Erst-Einschätzung basiert auf Lage- und Marktdaten zum Erstellungszeitpunkt und Ihren Angaben (Objektart, Wohnfläche). Sie ist eine unverbindliche Orientierung und keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB / der ImmoWertV. Luftbild: © GeoSN 2026, dl-de/by-2-0.